

Zeichenerklärung - Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Ziffer 2,3 und 4 sowie Abs. 3 Ziffer 1.2 und 3 BauNVO sind ausgeschlossen, siehe auch Begründung Ziffer 5.2.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2,6

2.2 Zahl der Vollgeschosse, hier: maximal ein Vollgeschoss.

2.3 Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m gemessen von OK Rohboden EG der Halle bis OK Dachhaut.

Die OK Rohboden der Halle wird mit max. 0,30 m über Hinterkante Maierholzweg in Höhe der nördlichen Giebelwand der geplanten Halle festgesetzt.

Die GRZ wird berechnet aus der Gewerbefläche (einschließlich Ortsrandeingrünung) südlich der privaten Grünfläche und hinter dem Maierholzweg.

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

3.2 Baugrenzen; die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. bis zu max. 1,50 m sind zulässig.

3.3 Hauptfirstrichtung, Nebengebäude und Dachaufbauten dürfen abweichen.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Garagen, Carports und überdachte Stellplätze für PKW dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bzw. durch Linien gemäß Planzeichen 15.3 der PlanZVO gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Sonstige Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne von § 14 BauNVO sind auch ausserhalb der vorgenannten Baugrenzen zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Private Grünfläche

5.2 zu erhaltende Bäume

Ausgleichsfläche auf der Flur Nr. 647 mit ca. 750 m²; Streuobstwiese, 2 x mahd, es ist pro 150 m² 1 Obstbaum zu pflanzen
Obstbäume, siehe Pflanzliste in der Begründung, siehe Ziffer 6.3.

Fläche für Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung

Sträucher und Büsche zu pflanzen, siehe Pflanzliste in Ziffer 6.2 der Begründung.

Bäume zu pflanzen, Pflanzliste siehe Begründung.

Gruppenweise zusammengefasste Heckenpflanzung, 2-3 reihig mit Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m - 2,00 m und mit 1,00 m - 1,50 m im Abstand zwischen den Reihen.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO

6.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 11 BayBO. Sie ist als holzverschaltete Halle ähnlich der ortsüblichen landwirtschaftlichen Maschinenhallen auszubilden.

6.2 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 ° bis 24 ° zulässig. Ausnahmen sind zulässig für Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude.

6.3 Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, naturziegelrotem und kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig.

7. Hinweise und Empfehlungen

7.1 Das Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen.

7.2 Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden besteht Meldepflicht, siehe Art. 8 (1, 2) DschG siehe Ziffer 9.3 der Begründung.

8. Immissionsschutz

8.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998, GMBI S. 503 zu beachten.

8.2 Der Beurteilungspegel sämtlicher vom Betrieb der gewerblichen Lagerhalle mit Lagerplatz ausgehender Geräusche, einschließlich der Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück, darf an dem Wohnhaus auf dem Grundstück Flur Nr. 647/1 den Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags nicht überschreiten. Die Tageszeit beträgt 16 Stunden; sie beginnt um 6.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten.

9. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestehende Gebäude

Böschung entlang der Schlingener Strasse

Umgrenzung von Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (Planzeichen Nr. 15.3 der PIZV)

Maßzahlen $\pm 0,30$ Geländehöhenangabe

Altlast auf der ehemaligen Kiesgrube, Flur Nr. 645.



Gemeinde Jengen
Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 25
"Baugebiet Erbisbühl"
im Ortsteil Beckstetten

Grenz- und Katasterdarstellung aus DFK nicht verbindlich nur in Verbindung mit aktueller Flurkarte verwenden



abtPlan
Gerhard Abt, Architekt

Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf
Tel: 08342-915601
Fax: 08342-915602
E-Mail: abtplan@t-online.de

Aufstellungsbeschluss: 13.12.2004
Billigungsbeschluss: 11.04.2005
Satzungsbeschluss: 15.06.2005